

外延市街化地域内区画整理地区における居住階層分化

(福井市大宮地区・四ツ居地区ケース・スタディ, その2)

玉 置 伸 悟*・高橋 栄 次 郎**

The regional specialization of housing classes at the land re-adjustment district on the sprawling area in a local central city.

(Case study No.2 at Omiya and Yotsui district in Fukui city)

Shingo TAMAKI, Eizirō TAKAHASHI

(Received Apr. 15, 1972)

This report is a series of "A report of housing conditions at the land re-adjustment district on the sprawling area (Case study No.1 at Omiya and Yotsui district in Fukui city)"——Memoirs of the faculty of engineering, Fukui university Vol. 20. No.2 .1972——. This report aims to clarify the regional specialization of housing classes at the land re-adjustment district on the sprawling area in a local central city.

1 はじめに

本論文は「外延市街化地域内区画整理地区における居住実態調査(福井市大宮地区・四ツ居地区ケース・スタディその1—福井大工報20—)に続くものである。ケース・スタディその1の実態報告につづき、ここでは、区画整理地域・未区画整理地域を比較対称させながら区画整理地域における住居階層分化の実態を明らかにすることを目的としている。さらにその結果をもとに環境造成の面からみた土地区画整理事業のこんごのあり方に対し、若干の検討を試みている。

2 区画整理地域・未区画整理地域における住宅階層分化

2・1 居住者の社会的属性

2・1・1 社会階層

イ 職 業

居住者の職業については、図2—1のごとくである。地区別に見ると、やや明瞭な地区特性がある。す

なわち、専門的・技術的職業は北四ツ居地区より大宮地区が、技能的・労務的職業は大宮地区より北四ツ居地区が多い。

ロ 勤務先所在地、通勤手段、通勤時間

有職者の勤務先所在地を見ると、下表(表2—1)のごとく半数以上の57.2%の人が市街中心部に勤務している。

地区別にみると、北四ツ居地区では中心地域と周辺

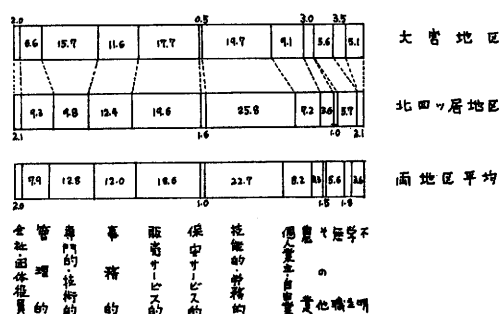


図2—1 職業分類

スプロール地域への勤務がほぼ半づつ占めており、周辺スプロール地域への勤務者の多い点が特徴的である。

通勤手段については、表2-2のごとく、自家用車が38.6%と最も多く、ついでバスが14.3%、バイク・自転車が13.0%と続き、電車は2.4%と非常に少ない。地区別にみると、両地区とも自家用車通勤の比率が高いが、とくに北四ツ居地区では47.5%とほぼ半数がマイカー通勤となっている。

通勤時間については、図2-2のごとく、両地区とも10分～20分未満が最も多く、20分未満までで67.8%を占める。地区別では大宮地区の全般に通勤時間は短かく、30分未満までで84.4%の人がいるのに比し、北四ツ居では77.1%となる。

通勤時間を職業別にみると、やや明瞭な対応関係があり、10分～20分を境に会社・団体役員、管理的、個人業主・自由業、農業などの雇傭者および自営グループはそれより短い時間に分布し、保安サービスの、技

能的・労務的、専門的・技術的職業などの被雇傭者グループは相対的にそれより長い時間に分布するという特徴がみられる。

ハ 世帯全収入

世帯全収入については図2-3のごとく、100～120万円が13.0%と最も多く、220万円以上は非常に少なく、他はだいたい一様に分布している。

職業別にみると、管理的、会社・団体役員は高収入層が多く、管理的は120万円以上が96.8%を占め、会社・団体役員は160万円以上が87.5%を占める。技能的・労務的、保安サービスの低収入層が多く、技能的・労務的は120万円以下が56.2%を占め、保安サービスの100万円以下が75.5%も占める。専門的・技術的、事務的、販売サービスの中間収入層が多く、専門的は120万前後、事務的、販売サービスの100万円前後の収入層が多い。

地区別にみると、低収入層では北四ツ居地区が、高収入層では大宮地区が比率において若干まさっている。また、平均収入を見ても北四ツ居地区が133.8万円、大宮地区が142.9万円と北四ツ居が低い。

表2-2 通 勤 手 段

通 勤 手 段	大 宮	北四ツ居	平 均
自 宅	15.5%	13.1%	14.3%
バ ス	13.9	14.8	14.3
電 車	3.7	1.1	2.4
バイク・自転車	14.4	11.5	13.0
徒 歩	9.6	6.0	7.8
自 家 用 車	29.9	47.5	38.6
そ の 他	9.1	2.8	5.9
不 明	3.7	3.3	3.5

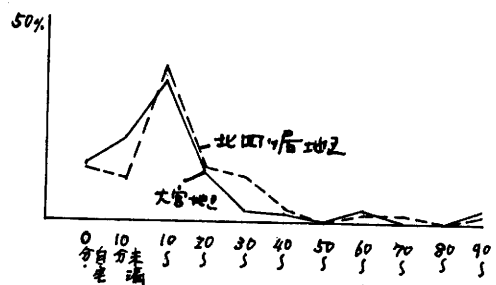


図2-2 通 勤 時 間

表2-1 勤 務 所 在 地 分 布 表

勤 務 先 所 在 地	大 宮 地 区	北 四 ツ 居 地 区	両 地 区 平 均
中 心 地 域	42.8%	34.4%	38.6%
既 成 市 街 地 域	24.6	12.6	18.6
周 辺 ス プ ロ ール 地 域	11.8	31.7	21.6
周 辺 粗 住 地 域	4.3	4.9	4.6
市 街 化 区 域 外 周 辺 村 落 地 域	0.5	3.3	1.9
市 外	5.3	6.0	5.7
県 外	2.1	1.1	1.6
不 明	8.6	6.0	6.0

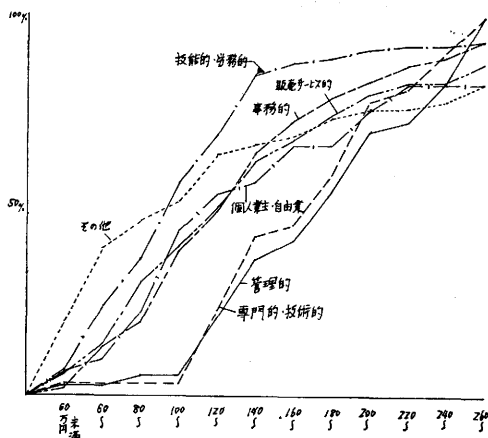


図 2-3 職業別世帯全収入

2・1・2

イ 家族人数

家族人数については、表 2-3 のごとくである。これを見ると、両地区とも 4 人が最も多い。ついで 3 人で、2 人から 4 人までの家族は大宮地区が全体の 65.1%，北四ツ居地区が全体の 71.7% を占め核家族化の進んでいることがうかがえる。また、平均家族人数を求めても大宮地区は 3.64 人、北四ツ居地区は 3.73 人で、両地区とも市の平均家族人数 3.85 人より低い。

ロ 有業者数

一世帯当りの有業者数は、表 2-4 のごとくである。これを見ると、働き手が 2 人以上の世帯は、北四ツ居地区が 45.4%，大宮地区が 38.4%，また、共稼ぎの世帯は北四ツ居地区が 34.5%，大宮地区が 24.8% といずれも北四ツ居地区が上回っているのが特徴的である。

表 2-3 家族人数

家族人数	大宮	北四ツ居	平均
1 人	10.6%	4.6%	7.7%
2 人	9.1	12.9	11.0
3 人	21.7	25.8	23.7
4 人	34.3	33.0	33.7
5 人	15.2	13.9	14.5
6 人	7.1	6.2	6.6
7 人	1.5	2.1	1.8
8 人以上	0.5	1.6	1.0
不明	—	—	—

ハ 世帯構成

世帯構成については、図 2-4 のごとく、両地区に著しい違いはみられない。両地区の平均値でみると、夫婦のみと、夫婦とその長子が 11 才までの世帯は全体の 47.1% を占める。このこととつぎにみる世帯主年令に若い層が多いことから、外延市街化地域には比較的若い世代層が居住しているということがいえよう。

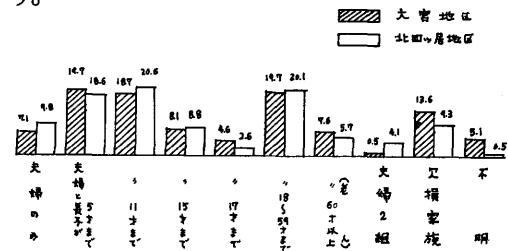


図 2-4 世帯構成

ニ 世帯主年令

世帯主年令については、表 2-5 のごとく、これも両地区の間にそれほど著しい違いはない。両地区の平均値でみると、30 才～34 才の 19.9% が最も高く、ついで 35 才～39 才の 13.0% で、40 才未満が全体の 46.7% を占めている。両地区の世帯主の平均年令は、大宮地区が 41.8 才、北四ツ居地区が 41.7 才で県の平均（昭和 43 年度住宅統計調査報告による）45.8 才よりいずれも若い。

ま と め

「居住者の社会的属性」についてまとめてみれば以下の如くである。

(1) 北四ツ居地区（末区画整理事業地区）は大宮地区（区画整理事業地区）に比べて

① 「技能的・労務的職業」、「販売サービスの職業」、「保安サービスの職業」が多い。

② 世帯全収入は 60～80 万円の低収入層の割合は高

表 2-4 有業者数 *内学生 3.5%

有業者数	大宮	北四ツ居	平均
0 人	*5.6%	1.5%	3.6%
1 人	56.1	53.1	54.6
2 人	24.8	34.5	29.6
3 人	10.1	9.3	9.7
4 人以上	2.5	1.6	2.0
不明	1.0	—	0.5

表2-5 世帯主年令

世帯主年令	大宮	北四ツ居	平均
25才未満	4.0%	1.6%	2.8%
25才～29才	9.1	12.9	11.0
30才～34才	18.7	21.1	19.9
35才～39才	12.6	14.0	13.0
40才～44才	14.1	11.3	12.8
45才～49才	13.6	9.3	11.5
50才～54才	11.1	10.3	10.7
55才～60才	5.6	8.3	6.9
60才以上	9.6	10.8	10.2
不明	1.5	0.5	1.0

く、220万円以上の高収入層の割合は低く、平均収入も低くなっている。

- ③ 共稼ぎの世帯が多い。
 - ④ 世帯主年令は平均では若干低い、25～34才の青年層と高年令層が多い。
 - ⑤ 家族人数は1人の世帯は少なく、6人以上の世帯の割合が高く、平均家族人数も多い。
- (2) 逆に大宮地区（区画整理事業地区）は北四ツ居地区（未区画整理事業地区）に比べて
- ① 「専門的・技術的職業」、「個人業主・自由業」が多い。
 - ② 世帯全収入は、140～160万円および高収入層の割合が高い。
 - ③ 有業者数は、1人および3人以上の世帯の割合が若干高い。
 - ④ 世帯主年令は40～49才の中年層が多い。
 - ⑤ 家族人数は1人および4～5人の世帯の割合が高く世帯構成も夫婦と17才まで、および欠損家族の割合が高い。

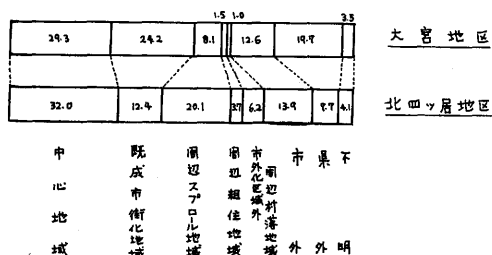


図2-5 前住宅地

2.2 住居移動の実態

2.2.1 前住宅地および前住宅の所有関係

イ 前住宅地

外延市街化地域に人々はどこから転入して来ているのかを知るため、勤務先所在地の分類で使った地域分類にしたがって居住者の前住宅地をみると、図2-5のごとく、両地区とも中心地域からの転入が30%前後と最も多いが、他の地域に関しては、やや明瞭な違いがみられる。大宮地区は県外、市外を合わせて全体の32.3%を占め、とくに県外からの転入者が19.7%と多く、北四ツ居地区は、村落地域、周辺粗住および周辺スプロール地域からの転入者が大宮地区に比べて多いことが特徴的である。つまり大宮地区は市外・県外や既成市街地からの来住者の比率が高く、北四ツ居地区は周辺農村部からの来住者の比率が高い。

ロ 前住宅所有関係

前住宅の所有関係については、図2-6のごとくである。大宮地区は、持家が33.9%と最も多く、ついで民間借家が19.7%、給与住宅が14.7%となり、北四ツ居地区は、民間借家が25.3%と最も多く、ついで、持家が20.6%、給与住宅が12.9%の順になっている。持家と民間借家の順位が両地区において逆転し、また、北四ツ居地区において親元同居が12.4%と大宮地区の7.1%に比べて高いのが特徴的である。

2.2.2 転入時期

居住者の現住宅への入居時期については、図2-7のごとくである。両地区とも36年を起点にその伸びを示し、とくに昭和41年以降の入居者は現在の半数以上を占める。大宮地区の方が伸びが急であり、また、北四ツ居地区において、震災後～昭和35年の間の転入者が多いのは、つぎにみる現住宅の所有関係とのクロスからわかるように、その半数が昭和20年代後期に出来た市営住宅への入居者だからである。

転入時期を現住宅所有関係との関係でみると、図2-8のごとくである。大宮地区は昭和41年頃から持家の割合が減少しはじめ、昭和41年から現在までの持家

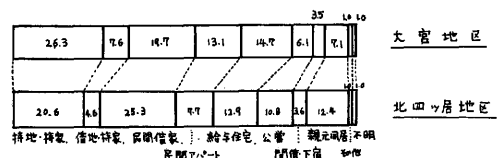


図2-6 前住宅所有関係

入居者と借家入居者の比率は 2:3 であり、とくに最近の昭和 45 年～46 年の間のその比率は 1:4 までに下っている。一方、北四ツ居でも、持家に関してはだいたい同様の傾向がみられ、昭和 43 年頃からその割合が減少しはじめている。この持家の減少にかわって進出しているのが両地区とも借家の中でも民間借家である。まず、大宮地区に関して、民間借家は昭和 31 年～35 年に一度ピークがあり、それ以後一時停滞するが 42 年頃から再び増えはじめ昭和 45 年には 64.7% に達するが、しかし、昭和 46 年には減少している。これは昭和 43 年頃から増えはじめた給与住宅の進出によるものであろう。一方、北四ツ居地区での民間借家の進出は昭和 43 年頃からである。しかし、この地区における給与住宅、民間アパートの進出はまだあまりみられない。なお、福井市における昭和 43 年 9 月現在の持家と借家の比率は 70.3:29.7、また、入居時期別借家居住普通世帯数をみると、昭和 36 年～昭和 40 年は 31.7%、昭和 41 年～昭和 43 年 9 月は 52.7% である。(昭和 43 年

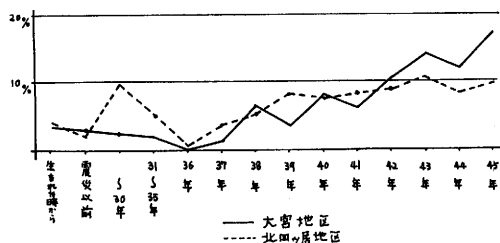


図 2—7 新住宅入居時期

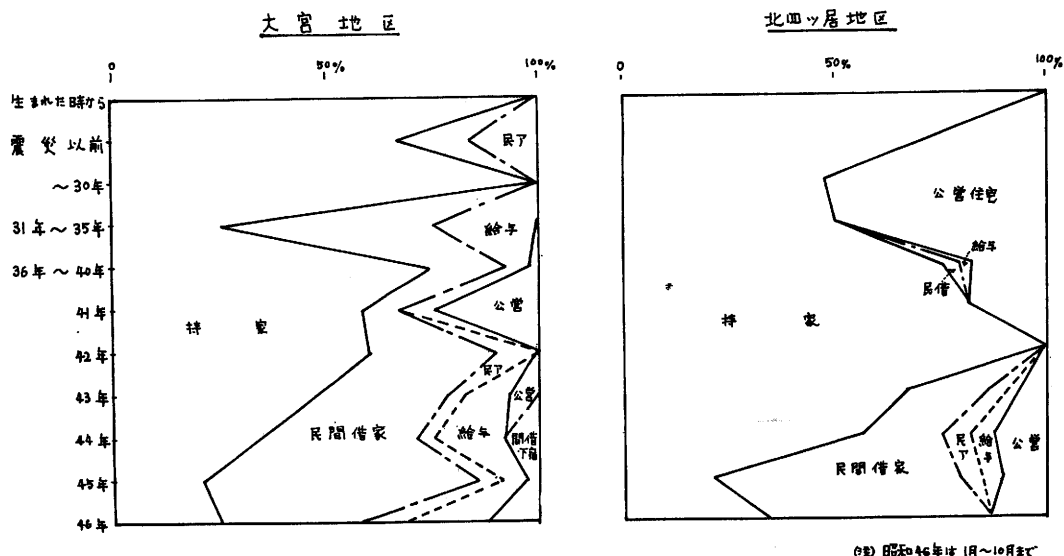
度住調による)。

2・2・3 転居理由

前住宅から現住宅へ住みかえた理由を、多項目選択 (M.A) 形式で質問し、単純集計は回答総数に対するそれぞれの回答数の比率で表わした。

地区別にみると図 2—9 のごとくである。大宮地区は「就職・転勤のため」が 19.2% と最も多く、このことは前にみたように、この地区に県外、市外からの転入者が多いことからうなづける。[なお、前住宅地別、職業別住みかえ理由の表から、これらの県外、市外からの転入者の職業は管理的、専門的・技術的、事務的・販売サービスの職業など、いわゆるホワイトカラー層が多いことがわかる]。つぎに、「住宅が狭過ぎた」が 18.8%、「自分の家を持ちたかった」が 14.3% とつづく。一方、北四ツ居地区は、「自分の家」が 24.1% と最も多いのが特徴的である。つぎに、「狭過ぎた」が、13.9%、「住宅が古過ぎた、設備が悪かった」が、13.9%、「結婚のため」が 10.9% となる。その他の住みかえ理由に関しては両地区間にあまり差はみられず、住みかえ理由を要因ごとにまとめてみると、両地区とも持家指向、住宅の質が最も多く、ついで、結婚、就職、転勤とかの生活の転機が理由となっているものが多い。立地条件、環境の悪さによるものは少ない。

前住宅の所有関係別にみると、表 2—6 のごとく、それぞれに住みかえ理由が特徴的に現われる。持地・持家、給与住宅・親元同居を除いていわゆる「借家」



(注) 昭和 46 年は 1 月～10 月まで

図 2—8 転入時期別現住宅所有関係

グループではいずれも「狭過ぎた」のウェイトは高く、それに加えて以下のごとく、対応関係が見られる。

「借地・持家」「民間借家」} → 「住宅の質」
「公営住宅」「民間アパート」}
「民間借家」「民間アパート」} → 「就職・転勤のため」
「給与住宅」}
「親元同居」「間借・下宿」 → 「結婚のため」

職業別にみると、会社・団体役員および技能的・労務的職業、保安サービス業的は、持家指向が最も高く、管理のおよび専門的・技術的、事務的、販売サービスの職業は「就職・転勤」「住宅が狭過ぎた」「持家指向」がいずれも20～30%の比率を占めて多い。個人業主・自由業、農業は「住宅が古すぎたり、設備が悪かった」が30%前後で最も多い。

世帯全収入別にみると、住宅の質および持家指向に関してはあまり対応関係がみられないが、「狭過ぎた」は収入が高くなるほど、「自分の家」は収入が低くなるほどその比率は高くなっている。「結婚」「就職・転勤」はほぼ一様に分布しているが、140万円前後の中間収入層において相対的にその比率が高くなっている。「通勤通学」上の理由は、120万円以下の層でその比率が高くなっている。

世帯主年令別にみると、やや明瞭な対応関係が見られる。20代後半では「結婚のため」が39.5%と最も多く、20代後半から30代前半では「持家指向」・「結婚」・「就職・転勤」がそれぞれ25%前後の比率を占め、30代後半では「持家指向」が高くなっている。40代、50代の中高年齢層になると、持家指向、住宅の質、設備の

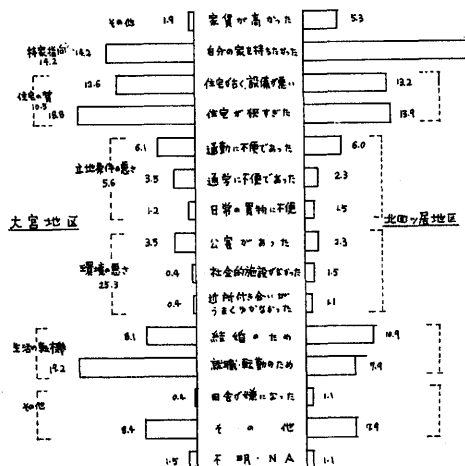


図2—9 住みかえ理由

悪さ、狭少などの理由から住宅を住みかえる傾向が見られる。

2・2・4 現住地選定理由

居住者の現住地選定理由については、13選択子によりM・A形式で調査した。その結果は図2—10のごとくである。両地区間に大差はなく「通勤、通学に便利」が21.0%で、ついで「土地を入手する機会が出来るから」が16.5%、「公害もなく自然環境がよい」が14.0%とつづき、買物の便や社会的施設の設備条件に関しては少ない。これを先にみた住みかえ理由と比較して考えてみると、住みかえ理由として「通勤」「通学」に不便、「公害があった」と答えた人が少ないにもかかわらず、住宅地を選定するときの居住者の意識にそれらが大きく作用していることがわかる。また、現住地選定理由として、購置施設や都市の社会的施設に関するものが低いが居住者の要求施設の中で、スーパーマーケット（北四ッ居地区）、図書館（大宮地区）などの占める割合が高いことを考えると、決して居住者の意識にそれらの条件が登らないのではなく、「資金の都合」や「土地・家の入手の都合」からそれらの条件が犠牲にされているのだらうと推測される。

前住宅地別にみると、やや明瞭な対応関係がある。中心地域から転入してきた人で最も多いのは、「土地入手」の26.7%、ついで「自然環境」の25.8%である。また、当然の結果であるが、市中心部から周辺および市外、県外へゆくほど「通勤、通学に便利」の占

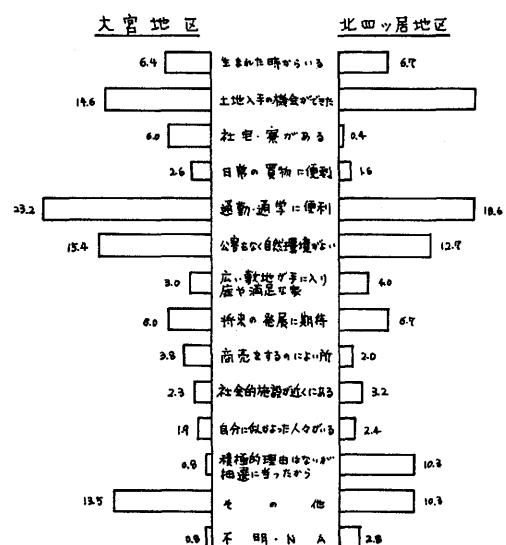


図2—10 現住地選定理由

表2-6 前住宅所有関係別住みかえ理由

住 み か え 理 由	前 所 有 関 係 住 宅	持 地 ・ 持 家	借 地 ・ 持 家	民 間 借 家	民 間 ア パ ー ト	官 公 社 ・ 社 宅	県 営 ・ 市 営 住 宅	間 借 ・ 下 宿	親 元 同 居	そ の 他	不 明 ・ N A	
合 計		392 100	92 100	24 100	88 100	41 100	54 100	33 100	14 100	38 100	4 100	4 100
家賃が高かったから		19 4.9	1 1.1	—	10 11.4	—	6 11.1	—	1 7.1	1 2.6	—	—
自分の家をもたなかったから		101 25.8	4 4.4	5 20.8	39 44.3	13 31.7	17 31.5	9 27.3	3 21.4	10 26.3	1 25.0	—
住宅が古すぎたり、設備が悪かったから		68 17.4	20 21.7	6 25.0	21 23.4	5 12.2	4 7.4	9 27.3	2 14.3	—	—	1 25.0
住宅がせますぎたから		86 21.9	9 9.8	7 29.2	21 23.4	21 51.2	5 9.3	14 42.4	5 35.7	3 7.9	1 25.0	—
通勤に不便であったから		32 8.2	12 13.0	1 4.2	7 8.0	1 2.4	—	2 6.1	1 7.1	7 18.4	—	1 25.0
通学に不便であったから		15 3.8	6 6.5	1 4.2	1 1.1	1 2.4	1 1.9	1 3.0	2 14.3	2 5.3	—	—
日常の買物に不便であったから		7 1.8	2 2.2	—	1 1.1	1 2.4	1 1.9	—	—	1 2.6	—	—
公害(騒音、振動など)があったから		15 3.8	5 5.4	2 8.3	2 2.2	2 4.9	2 3.7	1 3.0	1 7.1	—	—	—
社会的施設(図書館、診療所など)が近くなかったから		5 1.3	2 2.2	—	—	—	2 3.7	—	—	1 2.6	—	—
近所づきあいがうまくゆかなかったから		4 1.0	2 2.2	—	1 1.1	—	—	—	—	1 2.6	—	—
結 婚 の た め		50 12.8	11 12.0	1 4.2	4 4.5	4 9.8	7 13.0	1 3.0	3 21.4	15 39.5	3 75.0	1 25.0
就 職、転 職 の た め		71 18.1	8 8.7	3 12.5	16 18.2	9 22.0	20 37.0	4 12.1	—	8 21.1	2 50.0	1 25.0
田舎が嫌になったから		4 1.0	4 4.4	—	—	—	—	—	—	—	—	—
そ の 他		43 11.0	12 13.0	5 20.8	6 6.9	9 22.0	2 3.7	6 18.2	1 7.1	2 5.3	—	—
不 明・N A		7 1.8	4 4.4	—	—	—	1 1.9	1 3.0	—	—	—	1 25.0

める比率が高くなっている。

現住宅の所有関係別にみると、表2-7のごとくである。持家は「土地入手」が37.7%と最も高く、ついで「通勤・通学に便利」「自然環境」が20%前後とつづく。民間借家、民間アパートは「通勤、通学」給与住宅、公営住宅は当然だが、それぞれ「社宅、寮がある」「積極的理由はないが抽選に当たった」が最も高い。現住地選定理由の側から見ると、「将来の発展に期待」

は持家、「日常の買物に便利」は民間借家「自分に似かよった人々」は民間アパート、公営住宅でその占める割合が高くなっている。

職業別にみると、会社・団体役員は「自然環境」「広い敷地が手に入り、庭や満足な家が建てられる」、保安サービスの職業を除いて、被雇傭者および管理的職業は一様に「通勤、通学」の占める比率は高く、それに加えて、事務的、管理的では「土地入手」の占め

る比率も高くなっている。保安サービスの「将来の発展に期待」個人業主・自由業は「自然環境」、農業は「生まれた時から」がそれぞれ最も高い比率を占める。また、「自然環境」は管理的、個人業主・自由業、会社・団体役員、つまり、余裕のある階層、居住地選定にあたり職業的理由を必要としないグループで相対的に高い比率を占めるのが特徴的である。

世帯全収入別にみると「土地入手」「通勤、通学」は収入との対応関係はあまりなく、一様に分布している。やや明瞭な対応関係にあるのは、収入の高い層に

において「自然環境」「広い敷地、庭や満足な家」「将来の発展に期待」との理由の比率の割合が高く、収入の低い層において「抽選に当たった」との理由が多い事である。

世帯主 年令別にみると、34才以下では「通勤、通学」が最も多く、30代、40代では、「土地入手」が多くなり、45才以上になると「自然環境」が多くなってきているのが特徴的である。また、30代に「将来の発展に期待」、「社会的施設がある」との理由が、相対的に高くなっているのも特徴である。

表 2-7 現住宅所有関係別現住地選択理由

選定理由 現住地	所有関係 現住宅	持家	民間借家	民間アパート	官公社・社宅	県営・市営住宅	間借・下宿	
合 計		392 100	223 100	90 100	13 100	19 100	42 100	5 100
生まれた時から住んでいる		34 8.7	34 15.3	—	—	—	—	—
土地を入手する機会ができた		86 21.9	84 37.7	1 1.1	—	—	1 2.4	—
社 宅、寮 がある		17 4.3	—	4 4.4	—	13 68.4	—	—
日 常 の 買 物 に 便 利		11 2.8	1 0.5	9 10.0	—	—	1 2.4	—
通 勤、通 学 に 便 利		109 27.8	49 22.0	37 41.1	7 53.9	4 21.1	7 16.7	5 100
公害もなく自然環境がよい		73 18.6	43 19.3	19 21.1	1 7.7	1 5.3	8 19.1	1 20.0
広い敷地が手に入り、庭や満足な家が建てられる		18 4.6	16 7.2	—	—	—	2 4.8	—
区画整理地域で将来発展するだろうと考えた		33 8.4	29 13.0	2 2.2	—	—	2 4.8	—
商 売 を す る の に よ い		15 3.8	10 4.5	5 5.6	—	—	—	—
社会的施設が近くにある		14 3.6	10 4.5	3 3.3	—	—	1 2.4	—
自分に似かよった人々が住んでいる		11 2.8	4 1.8	2 2.2	1 7.7	—	3 7.1	1 20.0
積極的理由はないが抽選に当たった		28 7.1	—	—	—	—	28 66.7	—
そ の 他		62 15.8	24 10.3	37 30.0	3 23.1	1 5.3	7 16.7	—
不 明 ・ N A		9 2.3	5 2.2	2 2.2	1 7.7	1 5.3	—	—

ま と め

「住居移動の実態」をまとめてみれば、以下のごとくである。

- (1) 中心地域からの転入者は、両地区ともに多いが、県外から転勤してきた中堅専門技術者は、大宮地区（区画整理地区）へ、周辺村落地域からの若い技能労務者は結婚をして北四ツ居地区（未区画整理地区）へという傾向が見られる。
- (2) 両地区とも、昭和37年頃からこれらの地区への転入者が徐々に増えはじめ、とくに昭和41年以後の転入者が多い。また、大宮地区では、最近の転入者の住宅に民間借家が多いことから、この地区での民間借家の建設が激しいことが伺われる。
- (3) 転居理由として、大宮地区は北四ツ居に比べて、「就職転勤のため」の借家指向層の理由、北四ツ居地区は、「自分の家」「結婚」「家賃が高かった」の比率が高い。
- (4) また、転居理由には階層性がみられ、前住宅の所有関係が借家層、低収入層、技能的、労務的職業層は、家をもつこと自体が目的という持家指向理由、持家層、高収入層、個人業主・自由業、管理的職業は「設備」、「老朽」「広さ」等の住宅の質的改善理由、中間収入層、専門的・技術的事務的職業層は「就職転勤」とくに転勤の理由が強い。(1),(3),(4)から推測できるが、外延市街化地域での地域的階層分化はすでに居住者の転入の段階ですすめられていることがわかる。
- (5) 現住地選定理由にも階層性がみられ、現住宅の所有関係が持家層、高収入層、会社・団体役員、管理的、個人業主、自由業は「自然環境」「土地入手」の機会との理由、借家層、中低収入層、専門的・技術的、事務的、販売サービスの職業層など被雇傭者層は「通勤、通学」「抽選に当たった」との理由が相対的に強い。
- (6) 全体的に「通勤、通学」「自然環境」などは転居したい理由としては意識されていないが、現住地選定にあたり、居住者の意識に大きなウェイトを占めてくる。また、土地を選ぶ際の条件として都市的施設整備条件などは、まだあまり考慮されるに至っていない。

3 区画整理事業に対する考察と調査のまとめ

3・1 環境造成の面からみた土地区画整理事業

わが国において過去半世紀以上にわたり続けられて

きた土地区画整理は、既成市街地の環境整備あるいは、新市街地造成のための一手段として大きな役割を果たしてきた。ここで取り上げた福井市においても戦災復興土地区画整理事業以来、市街地整備の手段として一貫して事業が行われてきており、とくに最近では外延市街化地域に対するいわゆる新市街地造成＝宅地造成土地区画整理事業として盛んに施行されている。また、本研究で調査地区として選んだ無秩序なスプロール地区＝北四ツ居地区の環境整備のための1手段として土地区画整理事業が今後施行されるケースも考えられるが、区画整理の施行はたんに物理的な市街地の整備にとどまるのではなく、すでに、みてきたように、そこにおける住宅階層、社会階層の変革を伴うものである。したがって、計画にあたりこれらの点を考察に入れないと、市街地の整備が新たな住宅問題、都市環境問題を生み出すことになりかねない。

今回の調査を通じてえられた外延市街化地域に対する区画整理の利点と問題点をまとめてみると、以下のごとくであろう。

利点(1) 北四ツ居地区に見られるような無秩序なスプロール弊害の除去。民間による乱雑な零細規模の宅地と細街路網から生ずる居住地の狭小過密化を防ぎ、計画的な一定の水準をもった居住環境をつくり上げるには1つの有効な手段である。

(2) 上下水道、都市ガス、公園、広場、道路等の都市公共施設を先行的、計画的に整備してゆく上では効果的である。

(3) 公共施設の整備にともない急速に地区内人口密度が増し、コンパクトな居住地が早く形成されるため、経営の成り立つスーパー、店舗、銀行、郵便局等の日常利便施設の整うのが早い。

問題点(1) 区画整理にともない、その地区の地価が上昇する結果、地価負担力のない階層は区画整理地区をさけ、低地価の非区画整理地区へ流入してゆき無秩序なスプロール地域を形成する1つの誘因となることが考えられる。

(2) 福井市の基本構想(昭和47年1月6日発表)の「都市建設の基本的方向」の中で「地方中核都市としての責任を果たすため、都市型工業(機械工業)および中枢管理機能関連産業の集積を進める」。このため「交通、通信網の整備と流通施設の整備」を図るといわれており、また福井市都市計画街路図などをみると、外延市街地域での幹線道路の計画は幾多ある。このように土地区画整理事業が幹線道路の設置を大きな

目的として持っていることはゆがめられない事実である。この幹線道路を中心に区画整理地区の細街路は、グリット状にきれいに整備され交通の流通をよくしている。このことは、地区内道路上での通過交通を激しくさせると予想され、また、実際にまわりを幹線道路で囲まれた大宮地区の居住者は「通学・通園の安全さ」に対して不満を訴えている。

以上は実態的な環境造成の面からの検討であるが、区画整理にとまなう社会経済的な側面として、一般につきのことが指適されている。すなわち、「用地買収に比べ公共支出がともなわない安上がりの市街地整備（とくに道路整備）手段として政策的に重視されてきたため、本来公共投資でやられるべきものが受益者負担なる原理によって住民への経済的圧迫を法的に正当化されるにいたる。また、地価の上昇をもたらすために、とくに地価負担能力のない被雇傭者借家人層等は、そこに住めないような状態すら生ずることがおこる。」しかし、これらについては今回調査の範囲外であり新たな視点から検討を加える必要がある。

3・2 調査結果のまとめ

1. 近年、福井市外延市街地域への拡大が、区画整理事業による宅地造成地域と、無秩序スプロール地域という2つの開発地域を形成しながら激しい。
2. この両地区の間には、住環境及び社会階層における地域分化が見られる。それらについて、それぞれまとめてみると以下のごとくである。
 - (1) 住環境の違いは、無秩序なスプロール地域＝北四ツ居では不動産業者による宅地造成がさかんで、その結果、宅地・住宅ともに狭小な建売分譲住宅が多く、また、新築住宅についても、大宮地区より狭小で、全体に狭小過密な居住地が形成されている。一方、区画整理地域＝大宮地区は北四ツ居地区に比べ、比較的環境も整備され、持家住宅は広い。また、近年この地区では高家賃の民間借家の建設が激しい。反面、開発進行の違いから両地区間には、坪当たり、約1万円前後の地価の違いが生じている。
 - (2) 現在宅の所有関係について、大宮地区は借家、給与住宅、北四ツ居地区は持家、公営住宅の割合が高いことが、地域的特性であると同時に住宅の所有関係別に居住者の階層性がみられ、持家は雇傭者あるいは自営グループ、民間借家、民間アパートは被雇傭者グループ、給与住宅は管理的、

事務的職業、公営住宅は事務的、販売サービスの職業に多い。

- (3) 社会階層の違いは、区画整理地区＝大宮地区には専門的・技術的職業、個人業主、自営業が多く、収入も中高収入層の割合が高い。一方、無秩序なスプロール地域＝北四ツ居地区には、技能的・事務的職業、販売、サービスの、保安サービスの職業が多く、低収入層の割合が高い。
 - (4) 住居移動に関して、転居理由・現住地選定理由に階層性がみられる。前住宅が借家層、低収入層は持家指向理由、持家層・高収入層は住宅の質的改善理由、専門的・技術的職業等の中間収入層は転勤らの生活転機がそれぞれ対応し、現住地選定に当たっては、現住宅が持家層・高収入層は自然環境のよさを求めて、専門的・技術的、事務的・販売サービスの職業層は通勤・通学の便利さに魅力を感じて住宅地を定めている。また、全体的ではあるが、とくに無秩序スプロール地＝北四ツ居地区の居住者は、住宅を取得するさいに、土地・住宅の取得問題など、経済的な問題にウェイトがおかれ、都市的施設の整備状況すなわち地区環境や生活利便が犠牲を余儀なくされている。
 - (5) 大宮地区では近年民間借家の建設が激しく、家賃も高家賃のものが多く。
 - (6) 要求施設は、区画整理地域＝大宮地区と無秩序スプロール地域＝北四ツ居地区の間に、また、階層的に違いが見られる。（3—5—2まとめ参照）
- 以上、今回の実態調査を通じてある程度明らかにされたように、無秩序なスプロール地域の生活環境は、区画整理地域に比べ、劣悪な状態に置かれている。これらの地域をこのままほおっておくならば、さらに、環境の悪化が進むことが予想される。地方中心都市において、これらの地区の環境整備の施策として考えられるほとんど唯一のものが、土地区画整理であるが、これとて住民の要求に見合った形でなされなければ真に住民のための環境整備とはなりえないだろう。

本研究を通じて明らかにされたように、居住者の実態、居住者の環境に対する要求には、地域性、階層性があり、産業基盤整備のための幹線道路を重視したような道路網や土地利用計画を一律に押しきせてゆくなればますます矛盾が激化されると考えられる。こんごの生活環境造成計画には、個々の住民の要求を明らかにし、住民とともにプランをつくり上げてゆくという姿勢が、さらに求められているであろう。

（昭和47年4月15日受理）